



INDKALDELSE TIL AFDELINGSMØDE AFD. 50

Fiskervænget 1-16

den 10. september 2024 kl. 16.30

Mødested: Mødelokale 1, Bygtoften 2

Vi glæder os til at byde jer alle velkommen til årets afdelingsmøde. Både et hovedbestyrelsesmedlem og inspektøren deltager.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden
3. Afdelingens beretning
4. Forelæggelse af regnskab for 2023
5. Gennemgang samt godkendelse af budget 2025 med redegørelse for påtænkte vedligeholdelsesarbejder
6. Behandling af indkomne forslag*
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer
På valg: Formand Ebbe Ejlersen (modtager ikke genvalg) og bestyrelsesmedlem Svend M. Larsen (modtager ikke genvalg)
8. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen
9. Valg af repræsentanter og suppleanter til SAB's repræsentantskab og fælles antenneforening
10. Orientering fra organisationsbestyrelsen
11. Eventuelt
 - Orientering om insekthotel

HVAD ER ET AFDELINGSMØDE?

Det er et årligt møde for alle beboere, hvor du møder naboer og bliver opdateret på, hvordan det står til i din afdeling. Deltager du på afdelingsmødet, så er du også med til at vælge afdelingsbestyrelsen, som du naturligvis også selv kan stille op til. Kom og vær med! Brug din stemme og få indflydelse på tiltagene i din afdeling.

INDKOMNE FORSLAG

- a) Anvendelse af nedlagte containerrum
- b) Prioritering af vedligeholdelse m.m.
- c) Husorden i nyt format

Ønskes kørelejlighed rettes henvendelse til teknisk afdeling på 73456500 senest mandag den 9. september 2024 kl. 14.00.

Du styrker fællesskabet, og fællesskabet gør dig stærkere

Forretningsorden for afdelingsmøder i afd. 50, Fiskervænget

1. Afdelingsmøderne afholdes i overensstemmelse med lov om almene boliger, og de dertil knyttede vejledninger, samt foreningens vedtægter.
2. Ordinært afdelingsmøde afholdes en gang årligt i perioden 01.08 - 30.09.
3. Afdelingsbestyrelsen består af 3 medlemmer inklusive formanden.
4. Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges af afdelingsmødet.
5. Det ordinære afdelingsmøde forelægges afdelingens regnskab til orientering.
6. Afdelingsmødet vælger 3 repræsentanter til foreningens repræsentantskab.
7. Forretningsordenen for afdelingsmødet er gældende indtil den, efter de gældende regler for behandling af forslag, er ændret på et ordinært afdelingsmøde.

Vedtaget på afdelingens ordinære afdelingsmøde
den 06.09.2023

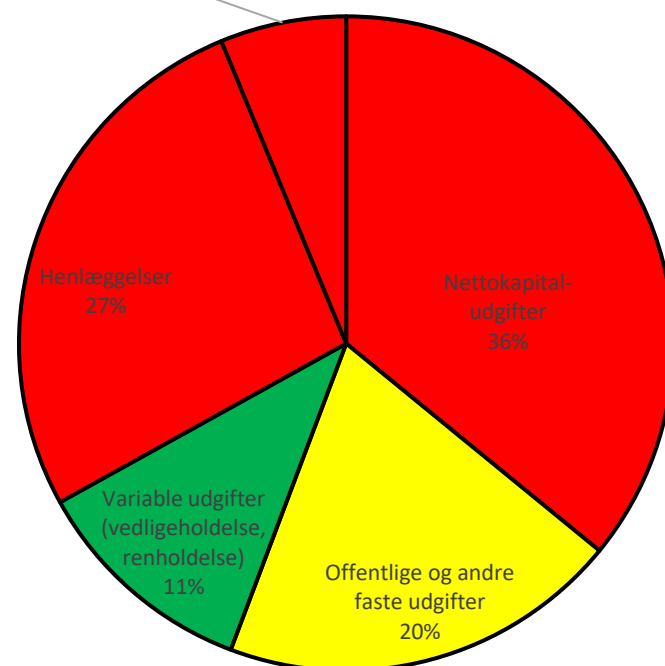
Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Af det realiserede overskud på kr. 282.307 bruges kr. 3.469 til afvikling af tidligere års forbedringsarbejde.

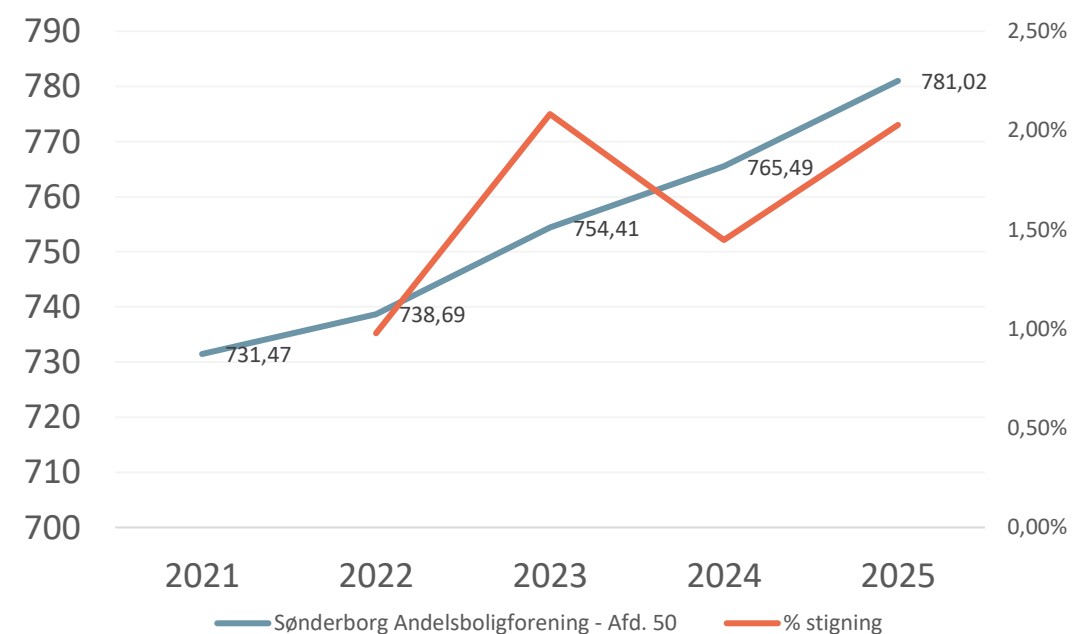
Konto	Beskrivelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.219.240	2.219.200	2.219.200
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovation, administration m.m.)	1.225.558	1.199.000	1.231.700
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	495.620	443.600	478.600
115	Almindelig vedligeholdelse	159.633	260.000	230.000
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	37.049	45.300	41.800
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.658.000	1.658.000	1.864.100
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	385.026	163.300	3.000
140	Afvikling af underfinansiering Overført til opsamlet resultat	3.469 278.838	- -	- -
	Udgifter I alt	6.462.433	5.988.400	6.068.400
201	Boligaftager og leje (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.878.908	5.944.400	6.031.800
202	Renter	539.362	-	-
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	44.163	44.000	36.600
	Indtægter I alt	6.462.433	5.988.400	6.068.400

Dette er et uddrag af regnskabet for 2023
Et detaljeret regnskab kan ses på Lbf.dk

Hvad går udgifterne til i 2023?
Ekstraordinære udgifter 6%



Husleje pr. m2



Gælder alle boligformer med undtagelse af erhvervsboliger

Sønderborg Andelsboligforening
Afd. 03-50
Afd. 50 - Fiskervænget - Sønderborg
Budget for perioden: 1. januar 2025 - 31. december 2025

Dette er et uddrag af budgettet for 2025
Det fulde budget kan bestiles hos administrationen.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med Sønderborg Andelsboligforening udarbejdet budgetforslaget for 2025
Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2025 stiger med kr. 120.300, hvilket svarer til 2,03%.

Leje nu	Ny leje	Ændring
3.000	3.061	61
4.000	4.081	81
5.000	5.102	102
6.000	6.122	122
7.000	7.142	142
8.000	8.162	162
9.000	9.183	183

Konto	Beskrivelse	Budget 2025	Budget 2024	Huslejeregulering 2024 til 2025	Regnskab 2023
101-105	Nettokapitaludgifter (prioritetsydelse)	2.219.200	2.219.200	-	2.219.240
106-113	Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskat, vandafgift, renovavtion, administration m.m.)	1.296.400	1.231.700	64.700	1.225.558
114	Renholdelse (grønne områder, vinterbekæmpelse, ejendomsfunktionær)	521.400	478.600	42.800	495.620
115	Almindelig vedligeholdelse	165.000	230.000	-65.000	159.633
118-119	Variable udgifter (fællesfaciliteter, BI kontingent, rådighedsbeløb)	43.300	41.800	1.500	37.049
120-124	Henlæggelser (planlagt vedligeholdelse, istandsættelse ved fraflytning)	1.954.300	1.864.100	90.200	1.658.000
125-136	Ekstraordinære udgifter (ydelse på forbedringslån, afskrivninger, renter, afvikling af underskud)	2.900	3.000	-100	385.026
140	Afvikling af underfinansiering	-	-	-	3.469
	Overført til opsamlet resultat	-	-	-	278.838
	Udgifter I alt	6.202.500	6.068.400	134.100	6.462.433
201	Huslejeindtægter (boligleje, kældre, garager, forbedringer m.m.)	5.964.500	6.031.800	-67.300	5.878.908
202	Renter	-	-	-	539.362
203-207	Ekstraordinære indtægter (fællesvaskeri, tilskud, afvikling af overskud)	117.700	36.600	81.100	44.163
	Indtægter I alt	6.082.200	6.068.400	13.800	6.462.433

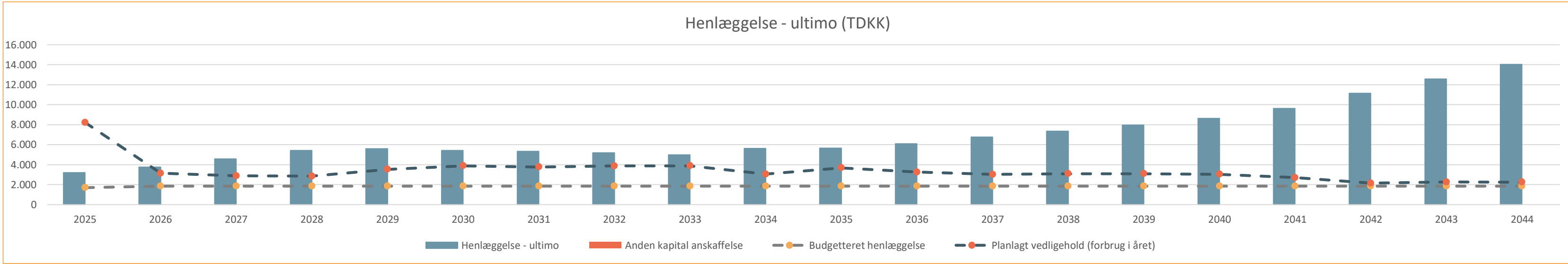
120.300
2,03%

Hvis udgiften ændres med ca. kr. 59.231 ændres huslejen med +/- 1%.

BUDGET - DRIFT & VEDLIGEHOOLD

	2020	2021	2022	2023	2024
Henlæggelse - seneste fem regnskabsår	1.160.000	1.473.000	1.473.000	1.473.000	1.500.000
Budgetteret henlæggelse (2024)	1.700.000				
Gennemsnit - seneste fem år	1.415.800				
Budgetteret henlæggelse (2025)	1.850.000				
Budgetteret henlæggelse (2025)	kr. 239 pr. m ²				

Konto	Tekst	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
116100	Terræn	5	10	5	5	10	5	5	10	5	5	10	5	5	10	5	5	10	5	5	10
116200	Klimaskærm	5.500	109	2	15	54	-	2	124	150	38	18	15	-	109	40	15	16	-	152	162
116300	Boligenheder	973	973	973	973	1.617	1.873	1.873	1.873	1.873	1.123	1.723	1.123	1.159	1.123	1.167	1.123	823	223	223	223
116400	Fællesarealer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
116500	Tekniske installationer	48	206	41	6	8	86	41	6	8	46	81	206	8	6	41	46	8	6	41	6
116600	Materiel	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	-	70	-	-	-	-	-	70	-	-
	Henlæggelse - primo	8.027	3.201	3.753	4.582	5.434	5.596	5.412	5.342	5.179	4.993	5.632	5.651	6.083	6.760	7.362	7.960	8.622	9.615	11.162	12.591
	Budgetteret henlæggelse	1.700	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850	1.850
	Anden kapital anskaffelse	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Tilskud egen trækningsret	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Planlagt vedligehold (forbrug i året)	-6.526	-1.298	-1.021	-998	-1.688	-2.033	-1.921	-2.012	-2.036	-1.211	-1.832	-1.418	-1.172	-1.248	-1.252	-1.188	-857	-303	-421	-400
	Henlæggelse - ultimo	3.201	3.753	4.582	5.434	5.596	5.412	5.342	5.179	4.993	5.632	5.651	6.083	6.760	7.362	7.960	8.622	9.615	11.162	12.591	14.041



FORSLAG A

Forslagets emne: Anvendelse af nedlagte containerrum

Jeg/vi foreslår følgende: Jeg foreslår, at postkasserne bliver flyttet ud i de nedlagte containerrum, så postbuddet kan aflevere posten udefra og beboerne kan tømme indefra.
I nederste venstre hjørne skal der laves et "pakkeindskub" med et lille rullebånd, så posten kan levere pakker der i stedet for at skulle ind og ligge pakker ved døren. Herved vil man kunne låse yderdøren hele døgnet, det kan give en del mere tryghed for mange beboere.

Begrundelse for forslaget: Forslaget stilles af hensyn til tidligere efterspørgsel for brug af rummet samt på sigt at få opgangene låst som i andre afdelinger. Dette giver tryghed til ældre beboere i forhold til indbrudsrisiko

Økonomi: Løsning 1: Gennemrækningspostkasser, i hver opgang og et fælles pakkesystem:
Etableringspris: 1.072.883, Licens 31.875,-/år. det svarer til en **huslejestigning på 1,85%**
Løsning 2: Gennemrækningspostkasser og pakkesystem i alle opgange:
Etableringspris: 2.116.208, Licens 60.000,-/år. Det svarer til en **huslejestigning på 4,55%**

Forslagsstiller: Jørgen Skelgaard Donganon

FORSLAG B

Forslagets emne: Prioritering af vedligeholdelse/fornyelse og økonomiske hensyn i forhold til grønne tiltag

Jeg/vi foreslår følgende: Det foreslås, at så længe der i afdeling 50, Fiskervænget, er forhold som ved vedligeholdelse, reparation og/eller udskiftning af bygningsdele eller installationer, vil få det formål at opretholde eller forbedre standarden af selve det beboede eller de nuværende bygninger, skal disse opgaver prioriteres højest, selv hvis de medfører huslejeforhøjelser.

Der kan ikke fremsættes forslag eller iværksættes tiltag, der er begrundet i grønne initiativer eller patriotisme, hvis de medfører ekstra udgifter for beboerne. Dette gælder dog ikke, hvis sådanne tiltag er et krav stillet af gældende dansk lovgivning.

Begrundelse for forslaget: Formålet med dette forslag er at sikre, at vedligeholdelsesarbejder, som direkte påvirker boligens stand og beboernes komfort, får førsteprioritet i afdelingens beslutninger. Økonomiske byrder for beboerne skal minimeres, da vi i afdeling 50, Fiskervænget, har

Begrundelse for forslaget: mange mindre lejligheder, hvor folk fra alle samfundslag, bor alene med kun én indtægt. Derfor skal grønne tiltag kun gennemføres, hvis de ikke medfører yderligere økonomisk belastning for beboerne, medmindre de er lovpligtige. Tidligere "grønne" forslag som ville have medført øgede udgifter for de fleste, har fået ressourcestærke beboere til at fraflytte afdelingen, hvilket er enormt trist og en meget uheldig udvikling for os alle, på sigt.

Økonomi:

Forslagsstiller: Trine Plagborg Andersen

FORSLAG C

Forslagets emne: Husorden i nyt format

Jeg/vi foreslår følgende: Godkendelse af husorden i nyt format

Begrundelse for forslaget: SAB har fået nyt program til håndtering af husorden

Økonomi:

Forslagsstiller: Administrationen

HUSORDEN

AFD. 50 - FISKERVÆNGET - SØNDERBORG

UDKAST

31-05-2024 10:59



HUSORDEN OG LEVEREGLER FOR AFD. 50 - FISKERVÆNGET - SØNDERBORG

En boligafdeling fungerer som et miniatursamfund og derfor er det nødvendigt at opstille nogen leveregler for, hvordan vi færdes i vores fælles afdeling.

Disse leveregler tager udgangspunkt i, at det skaber tryghed og tilfredshed når alle tager hensyn til og tager ansvar for hinanden og afdelingen.

Levereglerne er et led i bestræbelserne på at skabe god ro og orden for beboerne, holde bebyggelsen i pæn stand og dermed holde vedligeholdelsesomkostningerne lavest muligt.

Som lejer har du selv ansvaret for at hele din husstand, dine logerende, gæster og andre der kommer hos dig, overholder husordenen.

Husordenen fortæller ikke om f.eks. vedligeholdelse, fremleje, råderet m.m. Det kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget, i lov om leje af almene boliger m.v. eller på hjemmesiden www.salus-bolig.dk.

Husk, som en god nabo er du forpligtet til at overholde reglerne i husordenen.

INDHOLDSFORTEGNELSE

Dyr	5
Andre dyr.....	5
Støj	6
Maskiner.....	6
Musik.....	6
Udendørs arealer	7
Grill og ild.....	7
Indendørs arealer	8
Afløb.....	8
Fælles døre og vinduer.....	8
Trappeopgang.....	8
Udluftning.....	8
Vask og tørring	9
Fælles vaskeri.....	9
Trafik og parkering	10
Barnevogne, cykler o.l.....	10
Kørsel på området.....	10
Affald og renholdelse	11
Sortering.....	11
Storskrald.....	11
Skadedyr	12
Fodring.....	12
Brug af altan og terrasse	13
Daglig vedligehold.....	13
Parabol, radio, tv og pc	14
Opsætning.....	14
Tilslutning.....	14
Pulterum, kælderrum og bi-lejemål	15
Brandfarlige væsker.....	15
Andet	16
God husorden skal iagttages.....	16

ANDRE DYR

- Man må passe hund i weekender og ferieperioder. Gæster, der besøger beboerne, må medbringe hund. Hunden må ikke være til gene for andre beboere, hverken i lejligheden eller udenfor på området. Under luftning af hunden skal den altid holdes i snor, og den må ikke luftes i nærheden af legepladser. Ekskrementer fjernes omgående af den, der lufter hunden.
- Det er tilladt at holde en kat pr. lejemål. Katten må ikke færdes ude, men skal holdes inde i lejligheden. Kattegrus skal være forsvarligt emballeret.

MASKINER

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 22.00-07.00.

- Brug af boremaskine og slagværktøj (hammer o.l.) i lejlighederne må finde sted dagligt i tidsrummet kl 7 til 18.30. I forbindelse med indflytning er det tilladt at gå ud over tidsrummet.

MUSIK

Generelt bør der udvises særlige hensyn fra alle beboere i afdelingen i tidsrummet 24 til 7

- Vi skal hygge os i vores hjem og samtidig tage hensyn til hinanden. Musik, tv, radio, instrumenter o.l. skal nydes for lukkede døre og vinduer og i et leje, så det ikke generer andre beboere.
- Kl. 24 til kl. 7 skal musik, tv og radio være på et minimum.

UDENDØRS AREALER

GRILL OG ILD

- Det er tilladt at grille på de grønne områder i passende afstand fra blokkene. Inden grillen forlades, skal ild og gløder være fuldstændig slukket.

INDENDØRS AREALER

AFLØB

- Vær opmærksom på, hvad du skyller ud i vask og toilet, så de ikke tilstopper.

FÆLLES DØRE OG VINDUER

- Døre der er forsynet med automatluk eller dørpumpe, må ikke forhindres i at lukke på nogen måde.
- Defekte ruder skal straks anmeldes til administrationen

TRAPPEOPGANG

- Foran din dør må du have en dørmåtte. Det er ikke tilladt at have andre ting foran/ved døren, jf. brandmyndighederne.

UDLUFTNING

- Husk at lufte ud og have ventilatoren i gang så meget som muligt i badeværelser uden vinduer.
- Et godt indeklima er meget vigtigt for dig og din families velbefindende og er med til at forebygge skimmelsvamp.

VASK OG TØRRING

FÆLLES VASKERI

Ophold uden formål er ikke tilladt.

- Overhold vasketiderne, og ryd op efter dig selv. Maskinerne må benyttes på hverdage til kl. 20.00, og så vidt muligt ikke på søn- og helligdage. Tøjtørring må ikke foregå i lejlighederne. Bankning af tæpper foregår på bankepladsen, som findes ved gavlen blok 13. Luftning af sengetøj mv. må foregå, såfremt det ikke kan ses udefra. Bankning skal ske inden kl. 10.00 formiddag.
- Hvis du opdager, at maskinerne ikke fungerer efter hensigten, så giv venligst besked til bogligselskabet.
- Filter i tørretumbler renses efter brug
- Vaskemaskinerne rengøres efter brug

TRAFIK OG PARKERING

BARNEVOGNE, CYKLER O.L.

- Der må ikke cykles på fællesarealer og gangstier.
- Cykler skal sættes i cykelstativer eller kælderrum, så de ikke er til gene for andre. F.eks. ved snerydning. Aflåste rum er fortrinsvis forbeholdt til hjælpemidler/cykler for gangbesværede. Såfremt de aflåste rum ikke bruges til dette formål, kan de bruges til knallerter/barnevogne. Legetøj fjernes efter brug fra gader, legepladser o.l.

KØRSEL PÅ OMRÅDET

- Der må ikke køres med knallert, motorcykel o.l. på fællesarealerne og gangstierne.

AFFALD OG RENHOLDELSE

SORTERING

- Det er ikke tilladt at stille affald uden for boligen.
- Det er vigtigt at sortere affaldet rigtigt efter de kommunale anvisninger.

STORSKRALD

- Der er ikke afhentning af storskrald i vores afdeling. Du skal selv sørge for at komme af med dit storskrald.

SKADEDYR

FODRING

- Vi skal undgå at tiltrække skadedyr - derfor er det ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr på jorden.

BRUG AF ALTAN OG TERRASSE

DAGLIG VEDLIGHOLD

- Det skal sikres at indhold på terrasse og altan ikke flyver væk ved kraftig vind.
- Har du en underbo skal altankasser hænge på indersiden af altanen, så de ikke er til fare for underboer eller så der ikke kommer vand ned i underboens have.

PARABOL, RADIO, TV OG PC

OPSÆTNING

- Tilladelse, opsætning og ændringer af antenneanlæg, parabolantennener samt hybridnet til radio og tv skal ansøges gennem boligselskabet.

TILSLUTNING

- Brug altid originale kabler og stik, når du tilslutter dit TV, pc eller radio til antennestikket.

PULTERRUM, KÆLDERRUM OG BI-LEJEMÅL

BRANDFARLIGE VÆSKER

- For at vores boliger er et sikkert sted at bo, må der hverken i bolig, kælderrum eller lignende steder opbevares eller anvendes ting, som ved lugt, brandfare m.v. er til gene eller fare for afdelingen og dens beboere.

GOD HUSORDEN SKAL IAGTTAGES

- Boligtager er ansvarlig for, at husstanden, husmedhjælpere og gæster overholder foranstående regler.



Insekthotel



Skab liv og fællesskab i jeres afdeling

Støt op om fællesskabet

Et insekthotel vil give jer rig mulighed for at skabe et godt, socialt arrangement med eventuelt fælles spisning eller grillaften, hvor I sammen vil få nogle hyggelige timer om et fælles projekt i jeres afdeling.

For at insekterne kan trives godt, skal insekthotellet fyldes med forskellige materialer som I er sammen om at finde. Insekthotellet fyldes med jeres egne materialer og dermed får I jeres helt eget unikke insekthotel for netop jeres afdeling.

At se udviklingen i insekthotellet er til glæde for alle beboere i jeres afdeling og samtidig er I med til at gøre en forskel for vores insektliv og biodiversiteten.

Hvad er et insekthotel?

Et insekthotel er et sted der er designet til at tiltrække og beskytte insekter såsom bier, sommerfugle, edderkopper mv. Et insekthotel kan desuden hjælpe med at øge biodiversiteten da det giver et sted for insekter at bo og yngle.



Praktisk information

Insekthotellet produceres i september 2024 samt februar 2025. Det er muligt at få indgraveret afdelingens nummer på insekthotellet i stedet for "SAB"

Med insekthotellet medfølger en vejledning til opbygning af insekthotellet, hvilke materialer der kan anvendes, placering af insekthotellet mv.

Prisen for insekthotellet er 7000 kr. Udgiften for jeres afdeling er 5000 kr. Hovedforeningen betaler 2000 kr.

Tilbage melding skal ske til afdelingsinspektøren.

